Pusat belanja untuk karyawan menengah

Menyusul kehadiran pusat perbelanjaan ITC Mangga Dua, kini telah beroperasi ITC Roxy Mas di dalam komplek komersial Roxy Mas, Jakarta Pusat. *Pre-opening* pusat perbelanjaan yang dibangun oleh PT Duta Pertiwi, anak perusahaan Sinar Mas Group itu, dilangsungkan akhir Mei lalu. Segera setelah ITC Roxy Mas (ITC-RM) akan dibangun pusat perbelanjaan ITC ketiga dan keempat di Cempaka Putih dan Fatmawati.

Menurut Harry Hartanto, Executive Director Commercial III PT Duta Pertiwi, ITC-RM adalah pusat belanja kedua yang menerapkan sistem jual (*strata title*), setelah ITC Mangga Dua. Dengan demikian, para pembeli unit-unit toko memiliki tidak saja kepastian akan tempat usaha, tetapi juga kepastian harga, karena mereka tidak lagi menyewa. Disamping sebagai tempat usaha, unit toko itu juga merupakan suatu nilai investasi.

Sebagaimana diketahui, ITC-RM berada dalam komplek komersial Roxy Mas seluas 10 ha. 8,4 ha diantaranya telah dibangun ruko. Pada lahan seluas 1,6 ha sisanya itu didirikan bangunan seluas 80.000 m2, terdiri dari pusat belanja seluas 40.000 m2 dan apartemen seluas 40.000 m2.

Gedung ITC-RM setinggi 12 lantai ini merupakan gabungan antara pusat perbelanjaan dan apartemen, dengan 6 lantai pertama untuk pertokoan, dan 6 lantai teratas untuk hunian. Lantai besmen digunakan untuk supermarket dan tempat parkir apartemen (kapasitas 150 kendaraan), sedangkan untuk pertokoan disediakan gedung parkir tersendiri (kapasitas 700 mobil). Di lantai 4 terdapat fasilitas umum seperti: mushola, dan kantor pos, serta *food court* seluas 2.000 m2.

"Ini adalah pusat belanja dengan fasilitas ITC. Kita punya keterkaitan jaringan dengan ITC di manca negara," kata Mulyadi Irawan, Sector Manager ITC-RM pada acara jumpa pers saat *pre-opening*. Sebuah tim pengelola telah disiapkan untuk mengoperasikan gedung ini. Selain sebagai fasilitator gedung, tim ini juga membantu para pedagang agar dapat menjalankan usaha dengan baik. Untuk *service charge* seluruh fasilitas dan utilitas disini, ditetapkan sebesar Rp 17.600/m2/bl.

Di ITC-RM terdapat 658 unit toko seluas 16-20 m2 dengan harga jual rata-rata Rp 18 juta/m2. Untuk apartemen, dijual 120 unit seluas 72 m2 - 240 m2, dengan harga dari Rp 200 juta hingga Rp 800 juta. Hingga *pre-opening*, 80 persen kios dan 102 unit apartemen telah terjual. 208 kios telah dibuka pada akhir Mei. *Soft opening* rencananya dilangsungkan pada 28 Juni 1995, pada saat seluruh fasilitas dan utilitas bangunan dapat dioperasikan. Adapun *grand opening* direncanakan pada November 1995.



ITC Roxy Mas, pusat pertokoan dan hunian dalam komplek Roxy Mas

ITC-RM mulai dibangun pada 1 September 1993, kini pembangunannya telah berjalan 21 bulan. Pembangunan apartemen diharapkan rampung pada Agustus 1995. Total biaya pembangunannya sebesar USD 50 juta, di luar tanah. "Pusat belanja dibangun dahulu, dengan harapan agar bisa dimanfaatkan penghuni apartemen," jelas mantan Ketua Perhimpunan Penghuni ITC Mangga Dua ini.

ITC-RM, tambah Mulyadi, adalah pusat belanja tradisional dengan fasilitas yang memberikan kenyamanan berbelanja, seperti adanya lift, eskalator, dan AC. Disini disediakan berbagai barang kebutuhan yang berkualitas dengan harga murah. "Kami membuat banyak koridor dan hall berukuran luas, untuk memberikan suasana belanja yang nyaman, tidak berdesak-desakan. Efisiensi pertokoan disini adalah 43 persen dan 57 persen untuk toko dan sirkulasi. Kalau efisiensi pusat belanja lain umumnya 70 persen dan 30 persen," paparnya.

"Konsep belanja tradisional di ITC-RM adalah pasar menengah. Pasar tradisional murah banyak dikuasai oleh Tanah Abang, Jatinegara, dan Pasar Pagi, sementara yang papan atas dikuasai *shopping center* moderen yang besar-besar. Kami mencoba memasuki pasar menengah ini," jelasnya. Berbeda dengan Mangga Dua, ITC-RM dibuka sejak pukul 10 pagi hingga 9 malam. Sehingga, para karyawan kelompok menengah dapat membeli barang-barang kebutuhan mereka disini seusai kerja, hingga malam hari. Tanpa harus menunggu hari libur kerja dan berdesak-desakan membanjiri pasar tradisional lain, demikian Mulyadi. **Rahmi Hidayat.**